

УДК 347.464.8

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ ПОЛУЧАТЕЛЯ РЕНТЫ

О.В. Бумажникова

В настоящей работе автор обращает внимание на правоотношения, возникающие в связи с заключением гражданами договоров пожизненного содержания с иждивением.

***Ключевые слова:** обременение, жилое помещение, недвижимое имущество, пожизненное содержание с иждивением, рента.*

В соответствии со статьей 583 ГК РФ по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

В качестве обеспечения указанного договора и института «ренты» в статьях 586 и 587 ГК РФ закреплено следующее положение: «Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества. Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность (статья 399 ГК РФ) по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если ГК РФ, другим законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству. При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество. Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств (ст.329 ГК РФ) либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств. При невыполнении плательщиком ренты обязанностей, предусмотренных п.2 ст.587 ГК РФ, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает,

получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора».

Как видно, ряд конкретных рентных отношений в отношении недвижимого имущества урегулирован императивным образом. В основном это касается вопросов, связанных гарантиями их законности и стабильности, а также обеспеченностью прав получателей ренты. Придание рентным отношениям указанных свойств является одной из главных целей правового регулирования.¹ Рента, обусловленная передачей недвижимости, обременяет ее.

Закон не ограничивает плательщика ренты в праве распоряжаться приобретенной в собственность недвижимостью, кроме ограничений, связанных с обеспечением пожизненного содержания (ст.604 ГК РФ). Плательщик ренты может его продать, подарить или иным образом осуществить отчуждение новому приобретателю, после чего освобождается от исполнения своих обязательств по выплате ренты при условии, что он их добросовестно исполнял. Однако для нового приобретателя недвижимость обременена - обязательства плательщика ренты переходят на нового приобретателя, если прежний плательщик ренты до момента передачи собственности не нарушал договора.²

Таким образом, имущество, переданное под выплату ренты, не выбывает по общему правилу из имущественного оборота и может быть отчуждено плательщиком ренты третьему лицу сразу после получения этого имущества по договору ренты от первоначального владельца. При этом предварительного согласия получателя ренты на отчуждение имущества плательщиком ренты в собственность третьего лица по общему правилу не требуется, допускается уступка требования. Оно необходимо лишь в случае отчуждения недвижимости, полученной плательщиком ренты по договору пожизненного содержания с иждивением (ст.604 ГК РФ), а также в некоторых других случаях, специально оговоренных в законе или договоре.

Среди рентных отношений особенно следует отметить институт пожизненного содержания с иждивением, который не является новым для отечественного законодательства. Вместе с тем в соответствии с положениями ГК 1964г. он имел ряд особенностей, обусловленных самими основами советского законодательства. Так, следует отметить, что договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания, предусматривавшийся ст.253 и ст.254 ГК РСФСР, регулировал отношения по передаче на указанных условиях именно жилого дома,

¹ См.: Гражданское право. Учеб.: В 3 т. Т.2 / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. С.154.

² См.: Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред. О.Н. Садикова.

находящегося в личной собственности получателя ренты. Данный договор не предусматривал возможность передачи на таких условиях квартир в многоквартирных домах, которые на тот момент практически были исключены из гражданского оборота³. Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Если основанием пользования гражданином жилым помещением является договор пожизненного содержания с иждивением, то получатель ренты имеет право пользоваться жилым помещением наравне с собственником такого помещения. В качестве жилого помещения, предоставляемого в пользование получателя ренты, может выступать как жилое помещение, переданное по договору ренты, так и иное жилое помещение, принадлежащее плательщику ренты на праве собственности или права на которое приобретены последним для предоставления в пользование получателя ренты.⁴

При отчуждении недвижимого имущества плательщиком ренты в пользу третьего лица к последнему вместе с правом собственности на недвижимость переходят и все обязательства плательщика ренты, вытекающие из договора ренты, в том числе не выполненные первоначальным плательщиком ренты обязательства. По сути дела, третье лицо, ставшее собственником обремененной рентой недвижимости, автоматически становится плательщиком ренты, а предыдущий плательщик так же автоматически прекращает выступать в этом качестве.

Разумеется, лицо, приобретающее недвижимость, обремененную рентными обязательствами, должно быть заранее уведомлено отчуждающей недвижимостью стороной о наличии такого обременения. Государственная регистрация сделок с недвижимостью (ст.131, ст.584 ГК РФ) помогает избежать недоразумений в этом вопросе, в том числе случаев признания таких сделок совершенными под влиянием заблуждения (ст.178 ГК РФ) или обмана (ст.179 ГК РФ).⁵ Договор пожизненного со-

³ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005. С.105; Бумажникова О.В. Институт права следования на недвижимое имущество в законодательстве Российской Федерации: дис... канд.юрид.наук. М., 2008. С.55-56.

⁴ См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005. С.106-107; Бумажникова О.В. Институт права следования на недвижимое имущество в законодательстве Российской Федерации: дис... канд.юрид.наук. М., 2008.

⁵ См.: Комментарий к Гражданскому кодексу РФ: В 3 т. Т. 2. 3-е изд., перераб. и доп. (под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина). М.: «Контракт»: «ИН ФРА-М», 2006 г. С.86.

держания с иждивением считается заключенным с момента его государственной регистрации, и с этого момента действует обременение. Такой договор позволяет собственнику жилого помещения ещё при жизни получить материальную помощь от передачи своей недвижимости лицу, принимающему на себя обязанности по его содержанию.⁶ Регистрация обременения, возникающего в силу закона, осуществляется одновременно с регистрацией права собственности на жилое помещение плательщика ренты.⁷

Исходя из содержания п.1 ст.586 ГК РФ, рента обременяет не только земельные участки, здания, сооружения, но и все другие виды недвижимого имущества, в том числе любые объекты, прочно связанные с землей, например многолетние насаждения, а также определенные виды регистрируемого имущества - воздушные и морские суда и пр. (ст.130 ГК РФ).

Предусмотренные в ст.586 ГК РФ правовые последствия наступают только при условии, что плательщик ренты произвел именно отчуждение недвижимого имущества в собственность третьего лица. Если же плательщик ренты, сохраняя право собственности на недвижимость, передал ее, например, в аренду (гл.34 ГК РФ) или безвозмездное пользование (гл.36 ГК РФ), то ст.586 ГК РФ на взаимоотношения сторон распространяться не будет.

Передавший недвижимость в собственность третьего лица плательщик ренты перестает быть таким плательщиком, но не освобождается полностью от ответственности по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты. По закону он несет субсидиарную, то есть дополнительную, ответственность по таким требованиям вместе с основным должником - новым собственником переданной первоначально под выплату ренты недвижимости.⁸

В случае если обремененное рентой недвижимое имущество многократно переходило от одного собственника к другому, то по

⁶ См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. В.М. Жуйкова. М.: «КОНТРАКТ», 2006. С.230; Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. И.А. Фаршатов. М.: "Городец", 2006. С.223; Бумажникова О.В. Институт права следования на недвижимое имущество в законодательстве Российской Федерации: дис... канд.юрид.наук. М., 2008.

⁷ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005. С.105; Бумажникова О.В. Институт права следования на недвижимое имущество в законодательстве Российской Федерации: дис... канд.юрид.наук. М., 2008. С.56.

⁸ См.: Комментарий к Гражданскому кодексу РФ: В 3 т. Т. 2. 3-е изд., перераб. и доп. (под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина). М.: «Контракт»

смыслу и содержанию п.2 ст.586 ГК РФ субсидиарную ответственность перед получателем ренты будет нести не первоначальный плательщик ренты, непосредственно заключивший рентный договор, а предпоследний собственник недвижимости (предпоследний плательщик ренты), передавший недвижимость в собственность ее последнему владельцу (последнему плательщику ренты), выступающему в качестве основного должника.

Вместо субсидиарной ответственности законом или договором может быть предусмотрена солидарная ответственность предпоследнего собственника обремененного рентой недвижимого имущества, при которой получатель ренты вправе по своему выбору заявить требование как к последнему, так и к предпоследнему собственнику недвижимости или одновременно к ним обоим (ст.322, ст.323 ГК РФ). При этом солидарная ответственность может быть предусмотрена как непосредственно в договоре ренты, так и в договоре об отчуждении недвижимости между последним и предпоследним ее собственниками.⁹

Следовательно, если новый собственник недвижимости, обремененной рентой, не будет выплачивать рентные платежи их получателю вследствие неплатежеспособности или преднамеренного уклонения либо от него не будет в разумный срок получен ответ на требование об их выплате, получателю предоставлено право предъявить такое требование предыдущему плательщику ренты, которое должно быть удовлетворено в соответствии с нормами о дополнительной (субсидиарной) ответственности (ст.399 ГК РФ) или солидарной ответственности (ст.323, ст.325 ГК РФ), если это предусмотрено законом или договором. Такое обременение направлено на создание гарантий стабильности рентных отношений и стабильности права на обремененное рентой и залогом недвижимое имущество.¹⁰

Выплата ренты получателю должна быть безусловно обеспечена. Механизм такого обеспечения разный (ст.587 ГК), в зависимости от характера передаваемого имущества. Если передается объект недвижимости (например, земельный участок), получатель ренты наделяется законом правом залога недвижимости (ипотека). Хотя получатель ренты приобретает это право в силу закона, тем не менее требуется договорное

⁹ См.: Комментарий к Гражданскому кодексу РФ: В 3 т. Т. 2. 3-е изд., перераб. и доп. (под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина). М.: «Контракт»: «ИН ФРА-М», 2006 г. С.86.

¹⁰ См.: Цыбуленко З. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Росийская юстиция, 1997. №6. С.12-13; Бумажникова О.В. Институт права следования на недвижимое имущество в законодательстве Российской Федерации: дис... канд.юрид.наук. М., 2008. С.55.

оформление залога (ст.339 ГК РФ). Такое положение получателя ренты связано исключительно с объектами недвижимости. При передаче движимых вещей способы обеспечения рентных платежей фиксируются только договором ренты, причем стороны поставлены перед дилеммой: либо они используют на выбор любые предусмотренные законом или договором (ст.329 ГК РФ) способы обеспечения исполнения обязательств (помимо залога также неустойку, удержание имущества должника, поручительство, банковскую гарантию, задаток и др.), либо договорятся о необходимости застраховать в пользу получателя риск ответственности за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательств плательщика (ст.932 ГК РФ). Это существенное условие договора ренты, необходимость которого специально предусмотрена нормой статьи 587 ГК РФ. Способ обеспечения исполнения обязательств плательщика ренты, должен быть в обязательном порядке согласован сторонами. Страхование риска ответственности за нарушение договора допускается лишь в случаях, установленных законом, - это именно такой случай.¹¹

Таким образом, недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, обременено не только обязательством по выплате ренты, но одновременно и залоговым обязательством (ст.587 ГК РФ). В литературе имеется точка зрения, согласно которой целесообразность установления в законодательстве двойного обременения переданной под выплату ренты недвижимости - одновременно и рентой (ст.586 ГК РФ), и залогом - вызывает сомнения, в связи с тем, что при наличии субсидиарной (и тем более при возможности солидарной) ответственности по требованиям получателя ренты со стороны лица, осуществившего отчуждение недвижимости, обремененной рентой (ст.586 ГК РФ), вполне достаточно было бы одного обременения недвижимости - самой рентой. Тем не менее законодатель решил пока этот вопрос иначе, установив дополнительное обременение - залог, который, как представляется, чрезмерно затрудняет участие переданной под выплату ренты недвижимости в дальнейшем имущественном обороте (а без такого участия рентная форма отчуждения имущества теряет практический смысл) и предоставляет получателю ренты избыточную правовую защиту. Однако, в виду сложившейся практики злоупотребления доверием одиноких престарелых лиц в личных интересах плательщика ренты, автор считает такой способ охраны и защиты интересов получателя ренты более целесообразным.

¹¹ См.: Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред. О.Н. Садикова, М.: Юридическая фирма Контракт; Инфра – М, 1998 г. С.132.

Следовательно, получатель ренты, передавший плательщику недвижимое имущество, приобретает право залога на это имущество непосредственно в силу закона, даже при отсутствии между получателем и плательщиком ренты специального залогового договора или соглашения о залоге. В случае нарушения плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты имеет возможность удовлетворить свои требования за счет этого имущества преимущественно перед другими лицами. Для прав получателя ренты характерен признак следования за тем недвижимым имуществом, которое они обременяют.

Список литературы

1. Бумажникова О.В. Институт права следования на недвижимое имущество в законодательстве Российской Федерации: дис... канд.юрид.наук. М., 2008.
2. Гражданское право. Учеб.: В 3 т. Т.2 / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004.
3. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / под ред. О.Н. Садикова, М.: "КОНТРАКТ", "ИНФРА-М", 1998 г.
4. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред. О.Н. Садикова, М.: Юридическая фирма Контракт; Инфра – М, 1998 г. С.132.
5. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ: В 3 т. Т. 2. 3-е изд., перераб. и доп. (под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина). М.: «Контракт»: «ИНФРА-М», 2006 г.
6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. В.М. Жуйкова. М.: «КОНТРАКТ», 2006.
7. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. И.А. Фаршатов. М.: "Городец", 2006.
8. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005.
9. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005.
10. Цыбуленко З. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция, 1997. №6.

ENSURING RIGHTS AND LEGITIMATE INTERESTS OF THE RECIPIENT OF THE RENT

O.V.Bumazhnikova

In the real work the author pays attention to the legal relationship arising in connection with the conclusion by citizens of contracts of the lifelong contents with dependence.

Keywords: *encumbrance, premises, real estate, the lifelong contents with dependence, a rent.*

Об авторе

БУМАЖНИКОВА Ольга Викторовна – кандидат юридических наук, Адвокат Адвокатской палаты Тверской области, Адвокатский кабинет №213 (Российская Федерация, Тверская область, город Тверь), e-mail: bumazhnikova.olga@yandex.ru

Бумажникова О.В. Обеспечение прав и законных интересов получателя ренты //Вестник Тверского государственного университета. Серия:Право. 2014. № 3.С.25–32.